PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JERNBANEVEIEN 99

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjonsbrev fra forretningsfører

Sameiets vedtekter og husordensregler

Plankart

Planopplysninger

Ferdigattest

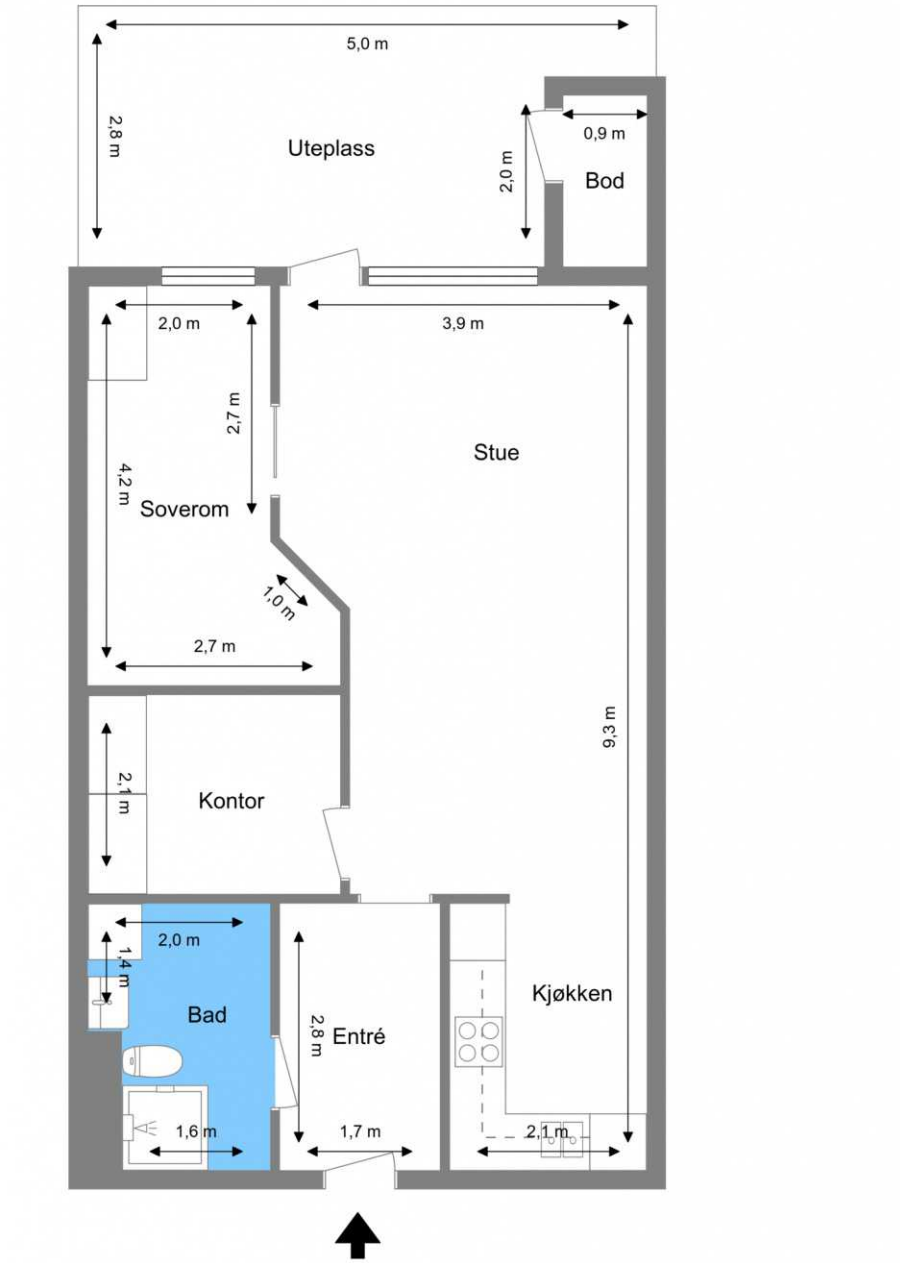
Energiattest

Løsøre og tilbehørsoversikt

Nabolagsprofil

BoligDesign AS

Jernbaneveien 99
Hovedplan (Gulvareal)



Planskissen er ment som en illustrasjon og avik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Boligbygg med flere boenheter

Jernbaneveien 99, 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 1083, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 23.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-2048 **Referansenummer:** IH4088

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** Martin Skappel PM Bærum

BoligDesign AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 1. etasje i leilighetsbygg på 5 etasjer oppført i 1995.
Bygget har utvendige fasader, leilighetsskillende vegger og etasjeskillere i betong/stål.
Utvendige fasader er synlig forblendet med fasadeplater i stål og teglstein.
Leiligheten har en takhøyde på 240 cm og består av: entrè, kontor/bod, soverom, stue,
kjøkken og bad. Det er også terrasse på cirka 15 kvm med utsikt nordvest.
Det er også en bod med tilkomst fra terrasse på cirka 2 kvm.
Boligen er stort sett godt vedlikeholdt med kjøkkeninnredning fra 2023 og
fine overflater med lite slitasje. Bad med vedlikeholdsbehov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.
Det er litt slitasje i nedre del av døren.
Terrasse på cirka 15 kvm med utsikt nord-vest oppført i betong/stål.
Terrassen er delvis takoverbygget. Det er lagt beleggflis over betongdekket.
Det er montert utebelysning. Eier har pusset opp overflater på terrassen,
dette vil si lagt belleggflis, pusset og malt muren og lagt pukk under muren.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har flislagt entrègulv og parkett.
Slette, malte vegg/takflater. Fine overflater med lite slitasje.
Leiligheten er nymalt innvendig. Det er varierende alder på materialene, stort sett relativt nytt med lite slitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeår (1995) Det er flis på gulv og vegger - taket er slett malt. Badet har belysning fra taklampe og varmekabler i gulv. Det mekanisk avtrekk (Flexit) via sentralt anlegg, og ingen luftespalte i baderomsdøren. Badet er bygget med oppkant ved dørlist og fall på gulv mot sluk - fra toppen av dørlist er cirka 20 mm. Det er sanitærutstyr som dusj-nisje, toalett og opplegg til vaskemaskin. Badet har innredning med nedfelt servant. Det er sprekk i emaljen på servanten, det er litt sprekker og misfarging på silikonfugemasse i dusjnisjen. Tilstandsgrad 3 på bakgrunn av alder og byggemåte. Badet kan brukes slik det er i dag, men vi anbefaler utskiftning av sluk om membran på sikt- da over halvparten av forventet brukstid er passert.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig å utføre hulltaking bak våtsonen pga tilliggende veggkonstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med innredning, hvitevarer og fronter fra 2023 med laminat benkeplate og slette fronter, det er montert kitchen wall-plater over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem er montert. Komfyrvakt er ikke montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Flexit vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rørene er besiktiget på kjøkken og bad.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekk med flexit vifte. Tilluft fra vindusventiler i alle rom for varig opphold.
Boligen har god ventilasjon med høy kapasitet.
Benkebereder på cirka 120 L fra 2023. Automatisk vannstoppesystem er montert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

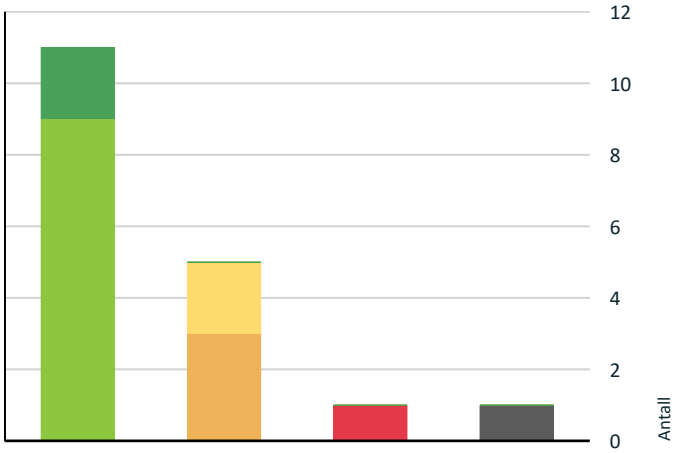
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

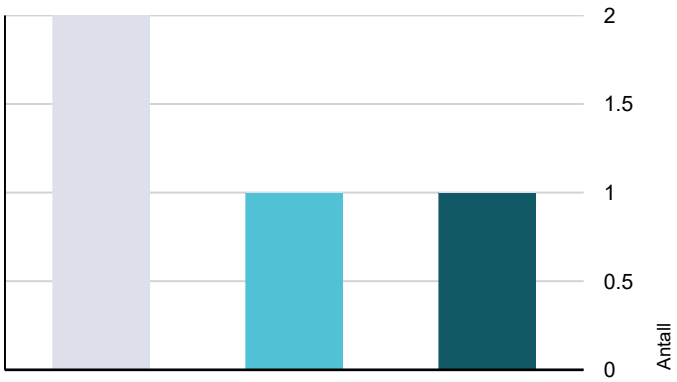
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1995

Anvendelse
Bolig.

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er stort sett godt vedlikeholdt, men er noe vedlikeholdsetterslep på bad.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er fra byggeår og det er ingen indikasjon på at det er gjort vedlikehold på pakningene til glasset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket- men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør.





TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.
Det er litt slitasje i nedre del av døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen synlige tegn til at ruta i balkongdøren har punktere eller sprukne glassruter. Døren får Tg 2 ettersom over halvparten av forventet levetid på pakninger til glass er passert - så punkterte glassruter er å forvente basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket - men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse på cirka 15 kvm med utsikt nord-vest oppført i betong/stål. Terrassen er delvis takoverbygget. Det er lagt beleggflis over betongdekket.
Det er montert utebelysning. Eier har pusset opp overflater på terrassen,
dette vil si lagt belleggflis, pusset og malt muren og lagt pukk under muren.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har flislagt entrègulv og parkett.
Slette, malte vegg/takflater. Fine overflater med lite slitasje.
Leiligheten er nymalt innvendig. Det er varierende alder på materialene, stort sett relativt nytt med lite slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår (1995) Det er flis på gulv og vegger - taket er slett malt. Badet har belysning fra taklampe og varmekabler i gulv. Det mekanisk avtrekk (Flexit) via sentralt anlegg, og ingen luftespalte i baderomsdøren. Badet er bygget med oppkant ved dørlist og fall på gulv mot sluk - fra toppen av dørlist er cirka 20 mm. Det er sanitærutstyr som dusj-nisje, toalett og opplegg til vaskemaskin. Badet har innredning med nedfelt servant. Det er sprekk i emaljen på servanten, det er litt sprekker og misfarging på silikonfugemasse i dusjnisjen. Tilstandsgrad 3 på bakgrunn av alder og byggemåte. Badet kan brukes slik det er i dag, men vi anbefaler utskiftning av sluk om membran på sikt- da over halvparten av forventet brukstid er passert.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig å utføre hulltaking bak våtsonen pga tilliggende veggkonstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med innredning, hvitevarer og fronter fra 2023 med laminat benkeplate og slette fronter, det er montert kitchen wall-plater over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem er montert. Komfyrvakt er ikke montert.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Flexit vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rørene er besiktiget på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk med flexit vifte. Tilluft fra vindusventiler i alle rom for varig opphold.
Boligen har god ventilasjon med høy kapasitet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Benkebereder på cirka 120 L fra 2023. Automatisk vannstoppesystem er montert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995 Anlegget har komponenter fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har fremlagt samsvarserklæringen på alt arbeid som er utført på anlegget under deres eie.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten en utvidet el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

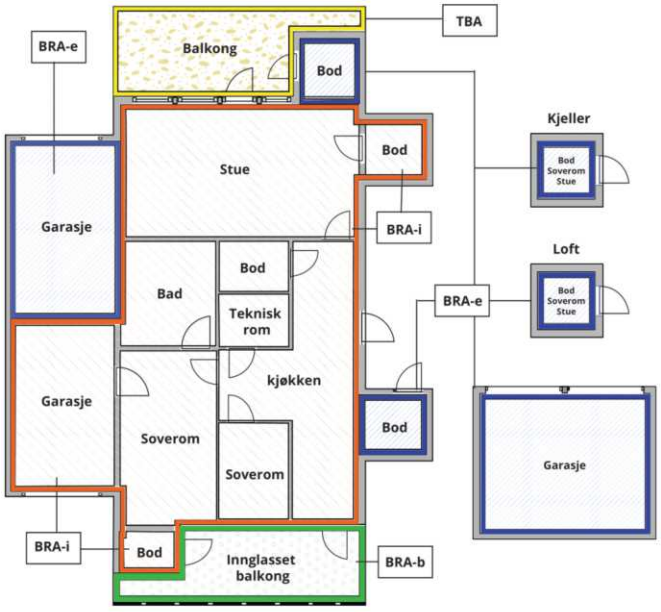
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56	2		58	15
SUM	**56**	**2**			**15**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, kontor, kjøkken, stue, bad	Bod	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	5

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Kontor er medtatt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Vibeke Keiseraas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	1083		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jernbaneveien 99

Hjemmelshaver
Keiseraas Vibeke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Usjenert og tilbaketrukket beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde på Nedre Stabekk. Meget sentralt, med kun 3-4 minutters gangavstand til Stabekk sentrum med diverse forretninger, servicetilbud og kollektivmuligheter med buss og tog. Det er buss i retning Oslo/Bekkestua og toget bruker ca. 9 minutter til Nasjonalteateret. Det er nærhet til barnehager, skoler for alle alderstrinn

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Sentrum fra Biskop Gunnerus gate og Dronningens gt. Følg E18 til Vollsveien i Bærum. Ta avkjøringen 11 fra E18. Følg Professor Kohts vei og Gamle Drammensvei til Jernbaneveien i Stabekk

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250446

Selger 1 navn
Vibeke Keiseraas

Gateadresse
Jernbaneveien 99

Poststed	Postnr
STABEKK	1369

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250446

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjort alt av elektrisk arbeid ifbm nytt kjøkken i 2023

Arbeid utført av: Protech elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Samsvarserklæring utført av Protech elektro AS utført 30.03.22

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrassen er pusset opp 2025. Malt, fylt dekorstein i bed og lagt vedlikeholdsfritt golv

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250446

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Planer om utbygging av Jernbaneveien 115. Utbyggers planer er stanset august 2025, og de må komme tilbake med nytt forslag.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling gjennomført og resultatene er godt innenfor kravene. Ingen tiltak nødvendig.

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: Innenfor kravene

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250446

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250446

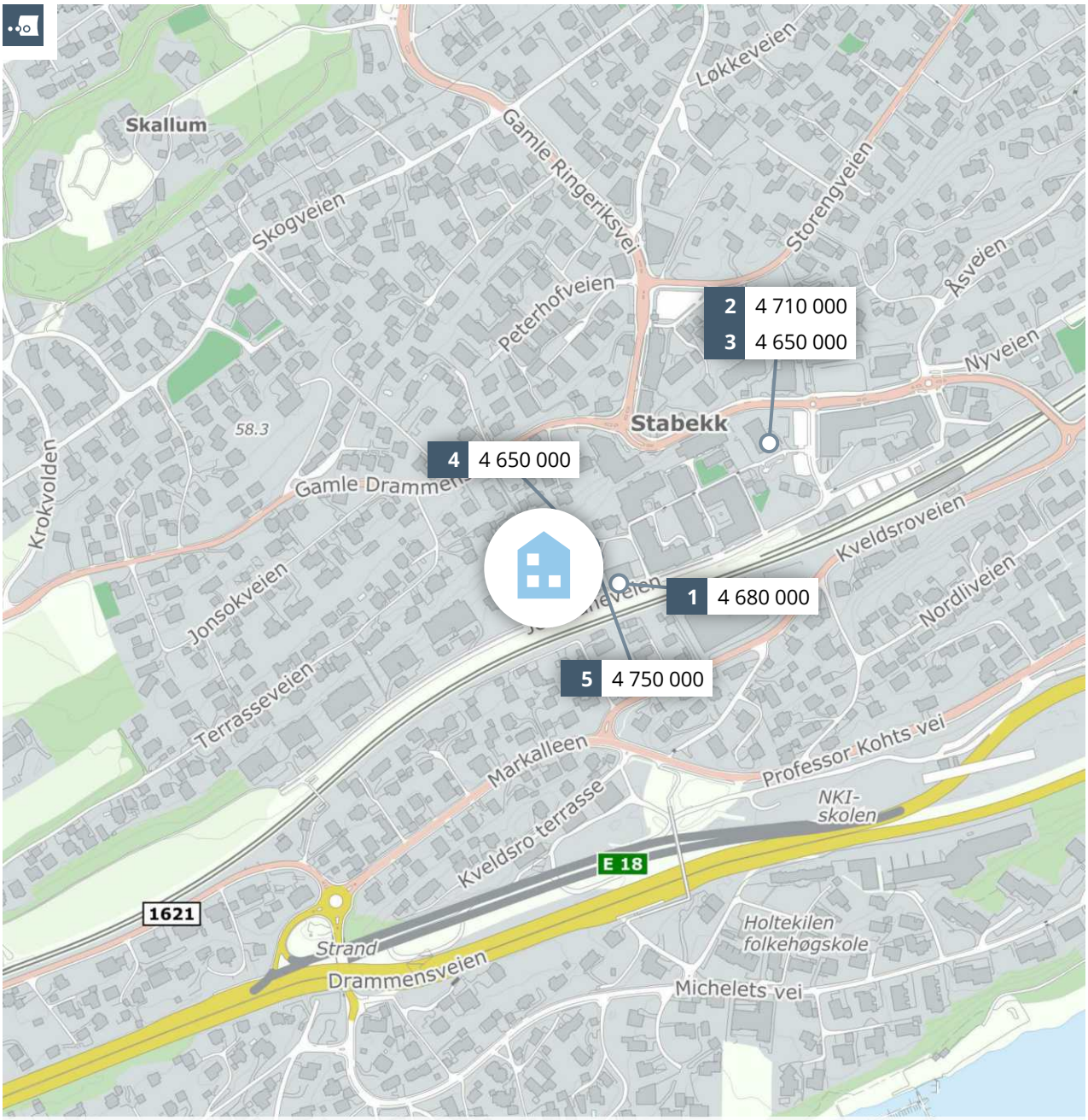
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Keiseraas	f85485cf64eafaf1c99f94ff1e1dab005bb4b9bf	22.09.2025 14:38:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250446

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

JERNBANEVEIEN 99

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 01.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Skappel.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jernbaneveien 99, 1369 STABEKK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 14 BNR 1083 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 05

Verdivurdert til

4 500 000

0	4 500 000	80 357
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	2 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	2 963
Formue	7 701
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

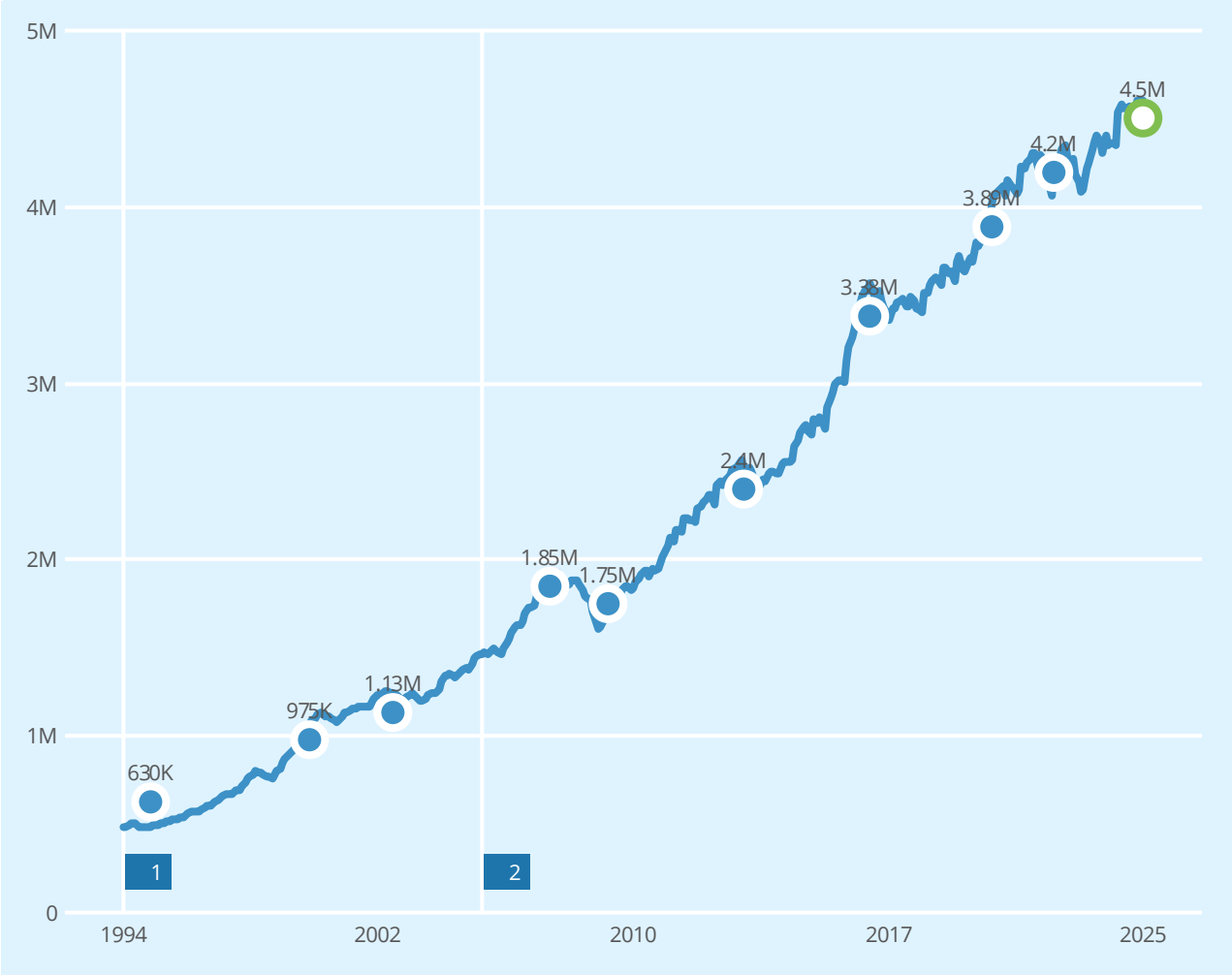
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jernbaneveien 89				21.10.2024	4 150 000	**4 680 000**	0	4 680 000	**90 000**
	52 m²	1993	3. etg	1 sov						
2	Jernbaneveien 1				25.09.2025	4 650 000	**4 710 000**	0	4 710 000	**96 122**
	49 m²	1988	2. etg	1 sov						
3	Jernbaneveien 1				19.08.2024	4 450 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**94 898**
	49 m²	1988	2. etg	1 sov						
4	Jernbaneveien 85				26.06.2025	4 770 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**83 036**
	56 m²	1994	4. etg	1 sov						
5	Jernbaneveien 87				03.03.2025	4 390 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**84 821**
	56 m²	1994	1. etg	1 sov						

Tilbaketrukket, stille og skjermet beliggenhet i et attraktivt boligområde. Leiligheten ligger fint til i byggets 1. etasje - helt usjenert og uten innsyn. Lun, delvis overbygget og skjermet uteplass (15 m²). Både leilighet og nærområde kan passe til mange mennesker i ulike aldre og livssituasjoner. Meget sentral beliggenhet, rett ved Stabekk sentrum.

- En lys og tiltalende leilighet med fin planløsning.
- Tidsriktig og stilrent innredet med god standard.
- Hyggelig uteplass med praktisk bod til puter etc.
- Kun 4-5 min. gangvei til Stabekk med butikker, kafe etc.
- Godt kollektivtilbud i området med buss, tog og Flytog.
- Veldrevet sameie med godt bomiljø.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

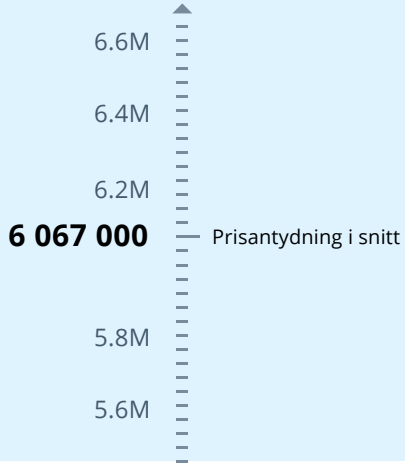
1 Blokk
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.01.2023	23.01.2023	12.04.2023	3 990 000	4 200 000	0	4 200 000
30.01.2021	15.02.2021	01.06.2021	3 890 000	3 890 000	0	3 890 000
12.05.2017	24.05.2017	22.08.2017	3 100 000	3 375 000	1 461	3 376 461
08.06.2013	17.06.2013	02.09.2013	2 250 000	2 400 000	0	2 400 000
07.11.2008	06.04.2009	19.06.2009	1 790 000	1 750 000	-	1 750 000
17.03.2007	21.06.2007	09.08.2007	1 875 000	1 850 000	-	1 850 000
19.06.2002		07.08.2002	1 150 000	1 130 000	-	1 130 000

+2 omsetninger

Leiligheter til salgs i Stabekk 05 grunnkrets nå

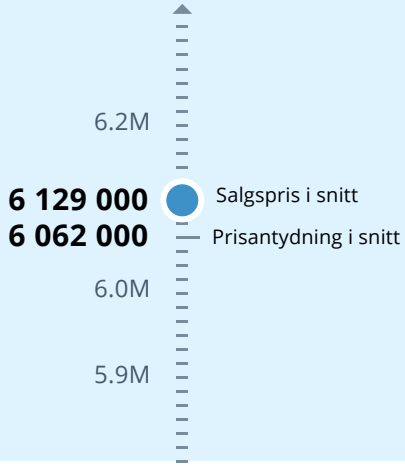
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i Stabekk 05 grunnkrets siste 6 mnd

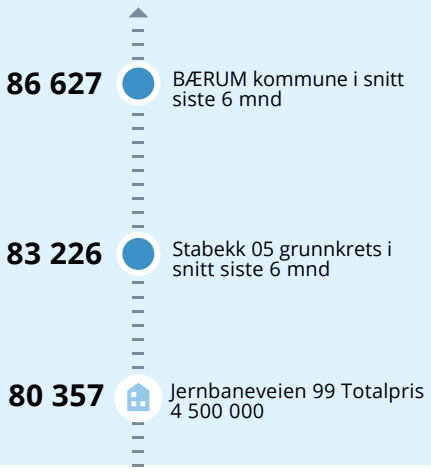
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV		**Vår ref.:**	530/8	**Fødselsdato eier:**	22.12.1974
Jernbaneveien 99		**Type:**	Eierseksjonssameie		
1369 STABEKK		**Eiere:**	Vibeke Keiseraas		
Organisasjonsnr:	985 140 448	**Seksjonsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 963**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	168
	Felleskostnader kr 41,-/kvm	2 296
	Kollektiv avtale kabel-TV/bredbånd	499

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Ingen garasjeplass ihht vedtektene § 7
Styreleder:	Torhild Marie Tambøl
Adresse:	Jernbaneveien 103
Postnr/-sted:	1369 STABEKK
E-post:	torhildsameiet@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.09.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	657
Annen formue:	7 701	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2005		
Gårds/bruksnr:	14/1083 - seksjon:8		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1912

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82849473

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet

Fasiliteter:

LÅN
Sameiet har ikke lån.

FORSIKRING
Forsikringsskader meldes til forretningsfører eller direkte til forsikringsselskap. Egenandel kan vidrefaktureres seksjonseier jfr. vedtektene § 9b)

Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV	**Vår ref.:**	530/8	**Fødselsdato eier:**	22.12.1974
Jernbaneveien 99	**Type:**	Eierseksjonssameie		
1369 STABEKK	**Eiere:**	Vibeke Keiseraas		

Organisasjonsnr: 985 140 448

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Styret ønsker melding ved utleie slik at de har oversikt over hvem som bor i sameiet til enhver tid særlig mht. de tilfeller det skulle oppstå skader el.
ÅM 2020 Vedtektsendring gjeldende korttidsutleie. Ikke lov med korttidsutleie av hele boligen i mer enn 60 døgn årlig.

PARKERINGSPLASSER- TINGLYSNING
Snr 53 er tinglyst som en næringsseksjon hvorav alle seksjonsene med unntak av seksjon 8, 11 og 44 eier en ideell andel- 1/50 del. 1/50 eies av sameiet og benyttes pr dd. som bod.
Den ideelle andel må tinglyses sammen med hjemmelsoverdragelsen. Garasjeplassene har i utgangspunktet samme snr som seksjonen.
Installering av el-billading i garasjeanlegg ble gjennomført i 2020

TV OG BREDBÅND
Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV har avtale med Telenor, tidligere Canal Digital som leverer kabel-TV og bredbåndstjenester. Ny kollektiv avtale ble inngått i mars 2023, med prisgaranti frem til mars 2024.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV har avtale om vaktmestertjenester med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS
Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift, renhold og løpende vedilkehold. Selskapet ivaretar også vintervedlikehold som snømåking og strøing ved behov.
Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV har i tillegg en separat avtale om renholdstjeneste med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS. Renholdet skjer 1 gang per uke i oppganger, heis og fellesareal.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til garasjeport, ytterdør og seksjonens egen inngangsdør må bestilles via styret. Postkasseskilt bestilles av hver enkelt seksjonseier hos Låssenteret Trygge Rom AS på Rud i henhold til den malen som sameiet bruker. Seksjonseiere som ikke har korrekt postkasseskilt anmodes om å bestille korrekt skilt, eller ta kontakt med styret for korrekt informasjon.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene. Vedtatt å øke felleskostnadene for å ta høyde for fremtidig vedlikehold på årsmøte 02.04.2025.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG IV

Sist revidert på årsmøte 18. april 2024

I medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG IV

Vedtatt på ordinært årsmøte 21.04.1995.

Endret 22.04.98, 06.04.99, 03.04.02, 04.05.04, 13.04.05, 26.04.18, 24.06.20, 09.06.21

Sist revidert på årsmøte 18. April 2024

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1

NAVN

Sameiets navn er SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG IV.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985 140 448.

2

OMFANG OG FORMÅL

Sameiet består av 52 boligseksjoner. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen. Formålet er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender for sameiets eiendom, gnr. 14, bnr. 1083, Jernbaneveien 97, 99, 101 og 103 i Bærum kommune. Det samme gjelder for Sameiets andel av det utvendige fellesandel som har gnr. 14, bnr. 1078.

3

ÅRSMØTET

3a

Generelt og innkalling

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Hvert år innen 30. juni skal det avholdes

ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3 og høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst seks seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

3b

Møteledelse, protokollførsel og saker som skal behandles:

Årsmøtet ledes av styrets leder. Årsmøtet kan velge en annen møteleder blant de tilstedeværende. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal meldes skriftlig til styret innen 1. mars og nevnes i innkallelsen. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering, inkludert valg av referent og minst en deltaker til å medundertegne protokollen
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse. Herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Eventuell godtgjørelse til styret
5. Driftsbudsjett
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomite på 2 medlemmer
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

3c

Stemmerett og mindretallsvern

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til seksjonseier-møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

3d

Flertallsvedtak

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
6. Vedtak til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jfr, eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
8. Vedtektsendringer

Tiltak etter 7) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Fra de seksjonseiere det gjelder kreves det at de uttrykkelig sier seg enig i vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endring i fordeling av fellesutgifter.
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
4. Om beregning av flertallet i sameiet.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

1. Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

2. Oppløsning av sameiet
3. Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
4. Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

For vedtak som er nevnt i Eierseksjonslovens (Esl) §§ 60 første ledd og 67 sjette ledd kreves enstemmighet blant alle seksjonseiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. Esl §§ 40 og 49.

4

STYRET

Sameiets styre velges av årsmøtet. Styret skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Varamedlemmene velges numerisk. Lederen velges ved særskilt valg. Tjenestetiden for alle styremedlemmer er to år slik at halve styret inkludert varamedlemmer er på valg hvert år. Gjenvalg er tillatt.

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når minst 2 styremedlemmer krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og saker som vil bli behandlet. Styret kan behandle eventuelle saker og skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Seksjonseierne holdes skriftlig orientert om styrets arbeid.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoner (Esl) § 51 og/eller vedtektenes punkt 3 d, fjerde ledd representerer styret sameiene, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jfr. Esl §60 første ledd.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

5

FORVALTNING

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

6

SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Overdragelse og bortleie meldes til styret v/ forretningsfører på forhånd. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Seksjonseiere kan leie ut sin biloppstillingsplass, forutsatt at seksjonseier kun leier biloppstillingsplassen ut til andre beboere/seksjonseiere som bor i sameiet. Dette er grunnet sikkerhets- og adgangshensyn. Seksjonseier skal informere styret om leietakers navn og adresse innen oppstart av leieforholdet.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Den rettslige rådigheten omfatter boligdelen, som også danner utgangspunkt for sameier-brøken i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

I tillegg har alle seksjonseierne - unntatt eiere av seksjon 8, 11 og 44 eksklusiv bruksrett til nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Garasjeanlegget utgjør en separat seksjon, og en biloppstillingsplass utgjør ideell 1/50 part av gnr 14 bnr 1083 snr 53 i Bærum. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til tilknyttet terrasse og / eller veranda, og alle seksjonseiere har eksklusiv bruksrett - unntatt eiere til seksjon nummer 8 og 44 - til en nummerert bod i garasjeanlegget.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne / parabol. Mønster på markiser skal følge eksisterende valg.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører skriftlig om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

7

FELLESKOSTNADER OG VEDLIKEHOLD

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader til fellesantenneanlegg som deles likt mellom seksjonseierne. Drift og vedlikehold av fellesanleggene skal være til samtlige

seksjonseieres interesse. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Styret kan avsette overskytende felleskostnader til disposisjonsfond.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

8

VEDLIKEHOLDSANSVAR OG FORSIKRINGSFORHOLD

8a
Vedlikeholdsansvar

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, vegger, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, ledninger for strøm og gass med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet.

En seksjonseier plikter uten ugrunnet opphold å utbedre mangler som er til sjenanse for andre eller som forårsaker skader på bygningen. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor boligsameiet. Seksjonseieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner. På forhånd skal styret varsle seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet har ansvar for vedlikehold av eiendommen med garasjeanlegg og fellesinnretninger av enhver art, herunder internt nettverk av strøm frem til den enkelte seksjons apparattavle eller sikringsboks samt utvendig ringeklokke-anlegg og felles røropplegg frem til forgreningspunkt inn i den enkelte bruksenhet.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

8b
Forsikringsforhold

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for forsikring av innbo og løsøre i den sin seksjon. For skader som ikke dekkes av innboforsikringen, skal egenandelen dekkes slik:

Ved utbedring av skade innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, herunder utbedring av vann- og avløpsledninger og bygningsmessige utettheter i bad og kjøkken, plikter seksjonseieren å betale egenandel av sameiets forsikring.

Ved utbedring av skade innenfor sameiets vedlikeholdsansvar skal sameiet betale egenandelen. Seksjonseieren må likevel dekke egenandelen hvis skaden skyldes forsett eller grov uaktsomhet fra seksjonseieren.

8c
Bygningsmessige forhold

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 3d og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

9
SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTENE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet

etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

10

DRIFT/VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL I GNR. 14, BNR. 1078

Fellesareal gnr. 14, bnr. 1078 disponeres av seksjonseierne i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg I og II, Sameiet Stabekk-Tunet Bygg lll og av Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV. Driftskostnadene deles mellom de seksjoner som har tilgang til arealene ut fra den enkelte seksjons bruksareal, sett i forhold til samlet bruksareal for de seksjoner som har tilgang til arealet. For Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV utgjør dette 40,6 % av de totale kostnadene.

11

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, kont Eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere når den seksjonseier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens §38.

12

TVISTER

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

13

VEDTEKTSENDRING

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

14

EIERSEKSJONSLOVEN

Forøvrig kommer lov av 16.juni 2017 nr.65 om eierseksjoner til anvendelse.

SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG IV

HUSORDENSREGLER

Oppdatert pr. 18.04.2024

SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG IV

HUSORDENSREGLER

Oppdatert pr. 18. april 2024

1. GENERELT

a. Sameierne plikter å sette seg inn i og følge husordensreglene og er ansvarlig for at reglene informeres til og overholdes av hele husstanden og dem som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere. Ref. for øvrig artikkel 11 om utleie.

b. Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer kan velge å ta dette opp med vedkommende direkte, eller kontakte styret som vil følge opp saken videre. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i sameiet forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner § 38.

2. PARKERING

a. Beboere og leietakere i sameiet skal benytte sine parkeringsplasser i garasjeanlegget og ikke parkere bilene på den utendørs parkeringsplassen. De 8 utendørs plassene skal være tilgjengelig for gjester til sameiet.

b. All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull. Unødvendig bruk av horn, rusing av motor og tomgangskjøring er ikke tillatt.

c. Lek i garasjeanlegget skal ikke forekomme.

d. Lagring av gass/brennbare væsker er strengt forbudt.

e. I garasjen er parkering bare tillatt på de egne oppmerkede plassene, og bruken av plassene må under ingen omstendighet skje utenom oppmerkingene.

f. Det er bare tillatt å parkere bil / moped / motorsykkel / sykkel eller tilhenger på egen (eller leid) parkeringsplass.

g. Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander på parkeringsplassen. Disse vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseieres regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.

h. Parkeringsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

i. Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette. Bruk av skjøteledning er forbudt. Dette med hensyn til brannsikkerhet.

j. Bilvask i garasjen må ikke forekomme, ei heller bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider.

k. Oppbevaring i boder i garasjenalegget

- Brannvesenet krever fritt innsyn til bodene. Det er ikk etillatt å oppbevare mer enn garasjeboden rommer.

- Oppbevaring av gjenstander skal foregå innelåst i boden.
- Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige objekter, for eksempel glassflasker, i bodene av hensyn til brannsikkerhet.
- Det er ikke tillatt å oppbevare spiselig materiale i garasjeanlegget – heller ikke inne i boden. Dette grunnet problemer med skadedyr.

3. AVFALL

a. Alt husholdningsavfall må pakkes inn og kastes i containere i søppelboden.

b. Annet avfall som skal kastes må sameier/leietaker selv sørge for blir bortkjørt. Slikt avfall må ikke hensettes i fellesrom, heller ikke i søppelboden.

c. Papir og papp kastes i egen container i søppelboden.

d. Plast kastes også i egen container, ved garasjeinnkjøringen.

4. VANN OG KLOAKK.

a. Alle rom holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

b. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

5. HUSDYR.

a. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

b. Lufting av hund må skje under kontroll og ekskrementer fjernes. Lufting av hund skal skje utenom gangveiene, garasjen og barnas lekeplass.

6. STØY.

a. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten slik at andre beboere ikke sjeneres. Ro og orden skal gjelde mellom 23:00 - 07:00 alle ukedager. Dette inkluderer bruk av stereoanlegg og musikk på annen måte, samt høylytt tale, og gjelder både i leiligheten og på terrassen. De nærmeste naboene skal varsles senest 2 dager før det avholdes fest/selskap.

Oppussing eller vedlikehold av større eller mindre omfang i leilighetene i sameiet inntreffer en gang iblant. Av hensyn til godt naboskap er det viktig at arbeidet skaperminst mulig ulempe for de andre som bor i sameiet. Nedenfor finnes noen kjøreregler som skal følges:

b. Varsling: Arbeider som vil medføre bråk og ulempe, må varsles senest 1 uke før oppstart. Gi nabovarsel ved melding på oppslagstavle ved inngangsdør. Det skal alltid varsles i alle oppgangene ved bruk av elektrisk drill, pigging, banking i vegg, eller ved bruk av andre støyende redskaper. Styret skal i tillegg orienteres/varsles på mail.

c. Tid for støyende arbeid: Støyende arbeid bør så langt det er mulig begrenses til virkedager i tidsrommet kl. 09:00 – 20:00. Meld fra til naboer hvis det er behov for å fravike denne

bestemmelsen. Oppussing som medfører støy bør unngås på søndager og øvrige helligdager. Jfr. «Lov om helligdager og helligdagsfred».

7. FELLESAREALER.

a. Av hensyn til brannbestemmelser, renhold og generell adkomst til oppgangene er det ikke lov til å ha gjenstander stående i gangene. Understell til barnevogner og gåstoler kan plasseres under trapp eller andre steder hvor de ikke er til hinder for rømning.

b. Sykler skal plasseres i garasjen.

c. Sameierne/beboerne plikter å holde inngangsdørene låst til enhver tid. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangene, og sameier/beboer skal vite hvem som lukkes inn.

d. Likeledes plikter sameierne/beboerne å påse at inngangsdørene til heisen fra garasjen til enhver tid er låst for å forhindre at uvedkommende kommer inn i oppgangene.

e. Sameierne/beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Lek eller annen virksomhet på fellesområdet må ikke skje slik at beplantning o.l. skades.

f. Det henstilles til samtlige beboere å holde god hygiene. Mating av fugler er forbudt, siden dette lett fører til rotter, og en invasjon av måker og duer som skitner til andres eiendom. Foring av katter og alle andre dyr skal ikke forekomme utendørs. Å kaste ut matrester fra verandaen er forbudt.

g. Bortsett fra i garasjeanlegget og på utendørs parkeringsplasser er det ikke tillatt med bil-, motorsykkel eller mopedkjøring på sameiets område, uten at dette er strengt nødvendig nytte- eller sykekjøring.

8. BYGNING

a. Endringer som har virkning på bygningens fasade er ikke tillatt. Dette inkluderer maling i andre farger enn det bygget har. Styrets godkjenning må på forhånd innhentes for forandringer som kan ha innvirkning på byggets utseende, som f.eks. maling, radio-/TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

b. Markiser o.l. skal ha nøytrale farger som harmonerer med byggets farger.

c. Blomsterkasser må ikke henges på utsiden av rekkverk på veranda.

d. Oppslag på vegger, dører eller lignende må ikke finne sted uten at det er innhentet samtykke fra styret.

e. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

f. Arbeider i egen leilighet som påfører skade på bygg eller naboleiligheter skal utbedres umiddelbart og uten opphold i samarbeid med styret eller eier av vedkommende naboleilighet. Kostnadene ved slike utbedringer skal dekkes av den som påfører skaden.

g. Sameiet har installert forberedelse til el-bil-ladere på alle parkeringsplassene. Det er ladesystemet Zaptec som er valgt. Dette systemet skal benyttes av alle som ønsker el-bil-lader på

parkeringsplassen, - intet annet system er godkjent hos oss. Styret skal alltid konsulteres før man starter installering av el-bil-lader. Sameiets samarbeidspartner på elektro skal benyttes til dette arbeidet.

9. RINGEAPPARAT OG POSTKASSER

a. Endring av navn på ringetablået ved inngangsdørene skal gjøres av styret. Det er ikke tillatt å sette på egne klistrelapper på ringetablåene.

b. Postkasseskilt skal følge standard og bestilles hos firma «Låssenteret». i.

i. Hjemmesiden er her https://lassenteret.no/avdelinger/avdeling-baerum/
ii. E-postadresse er baerum@lassenteret.no
iii. Telefon: 67808080

Det er ikke tillatt å sette på andre typer navneskilt eller klistremerker på postkassene.

10. LUFTING

a. Det må ikke luftes fra leiligheten ut til trappeoppgangen.

b. Avtrekksvifte over komfyr skal alltid brukes ved matlaging for å unngå matlukt i oppgangene. For opprettholdelse av god effekt skal avtrekksviftenes filtre rengjøres jevnlig.

c. Teppebanking på terrassene er ikke tillatt.

d. Tørking av tøy på terrassene må skje uten sjenanse for naboene.

e. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene slik at røykutvikling som kan være til sjenanse for andre beboere unngås. Grilling er ikke tillatt på terrassene etter kl. 22:00 alle dager. Bruk av kullgrill eller bålpanne er ikke tillatt, - bare elektrisk grill eller gassgrill.

11. UTLEIE.

a. Med referanse til vedtektene for sameiet pkt. 7. gjelder at korttidsutleie i mer enn 60 døgn årlig ikke er tillatt. Korttidsutleie er utleie på under 30 dager sammenhengende i henhold til lov.

b. Utleieforhold på sammenhengende mer enn 30 dager er ikke å anse som korttidsutleie, og er dermed fortsatt tillatt.

c. All utleie må forelegges styret til orientering, inkludert navn på alle som skal bo i leiligheten.

d. Eieren (utleieren) er ansvarlig overfor sameiet for skader, ulemper og økonomiske forpliktelser.

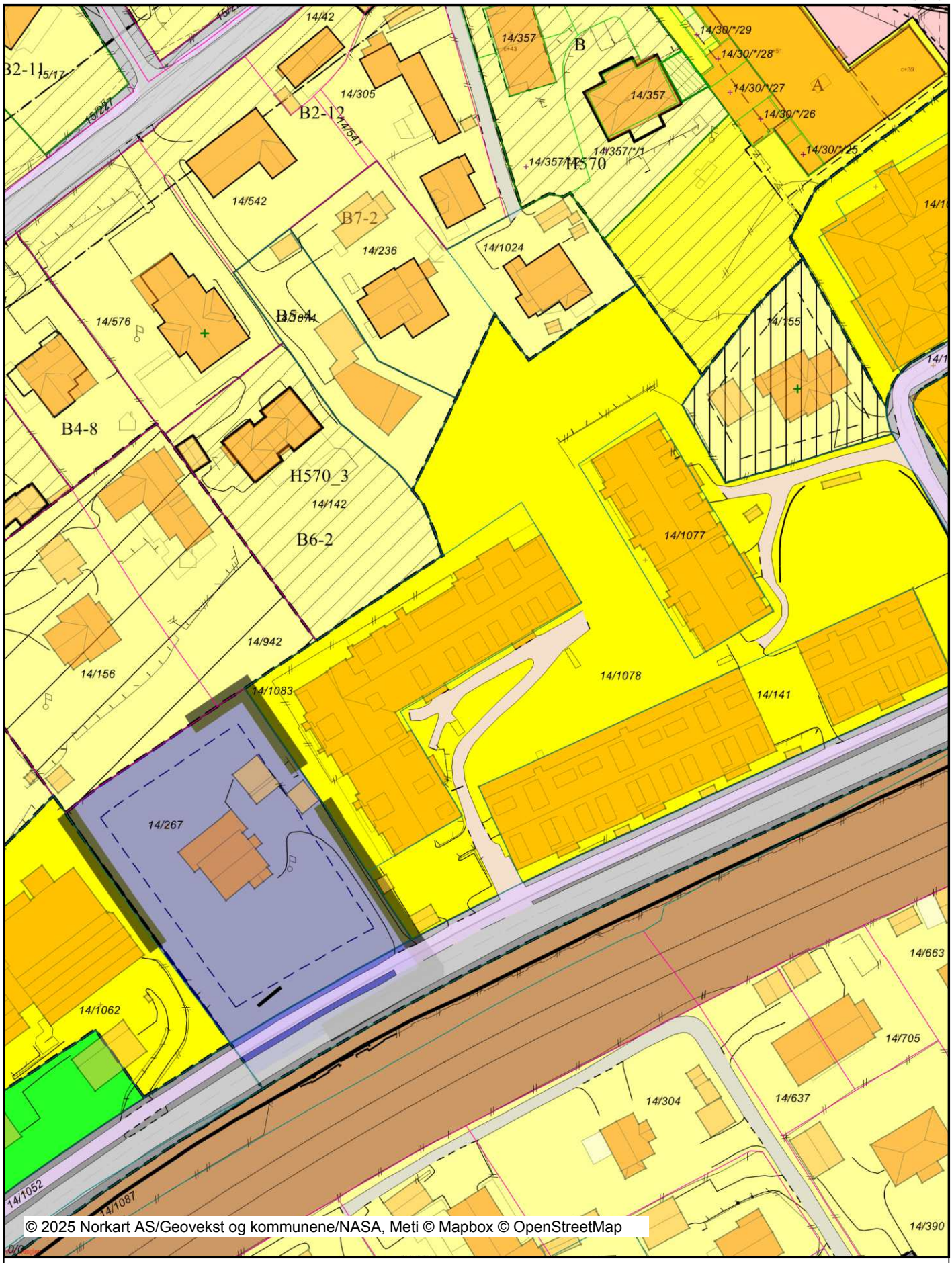
e. Det er opp til sameieren å treffe de nødvendige avtaler med leieren, slik at dette blir overholdt, og at leieren blir satt inn i husordensreglene for Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV.

f. Opplysninger om utleierens adresse og telefon må oppgis både til styret og til forretningsfører, da det kan være behov for å kontakte sameier fra styrets eller forretningsførers side.

Vedtatt på sameiermøtet 24. april 1997.
Tillegg vedtatt 20. april 2009.
Tillegg vedtatt 18. april 2016.
Endringer vedtatt av Styret 26. november 2020.
Endringer vedtatt på årsmøte 9. juni 2021
Endringer vedtatt på årsmøte 18. april 2024

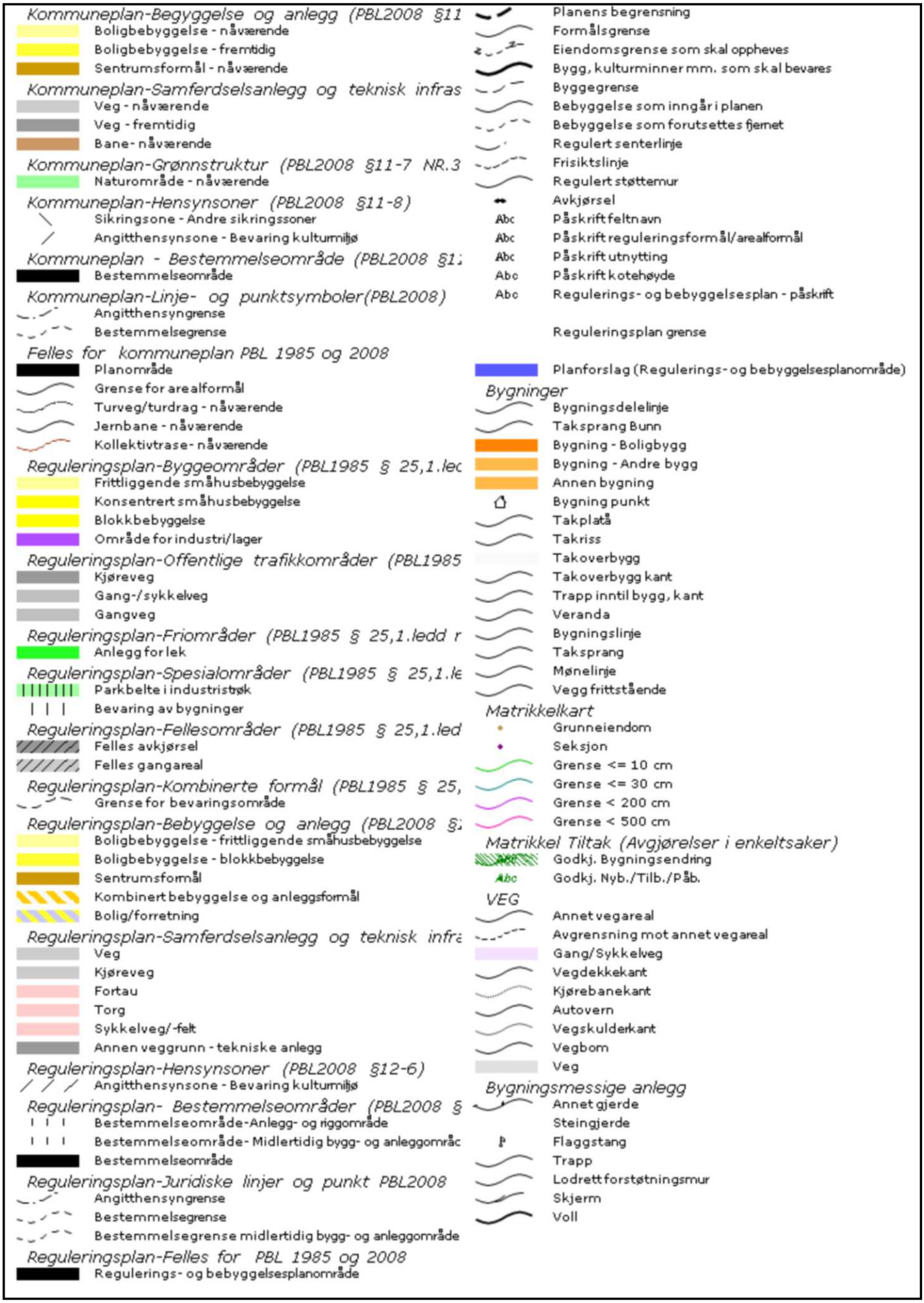
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.09.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Planopplysninger

Utskriftsdato: 19.09.2025

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	1083	Festenr.		Seksjonsnr.	

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 32 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 1 912 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988006)
Navn	NEDRE STABEKK
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8989/1988006.pdf

Delarealer	**Delareal**	1 912 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	T1-2

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

NEDRE STABEKK A.S.
POSTBOKS 118

1321 STABEKK

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1993-1932, BILAG 79
GNR. 14, BNR 1083

TILTAKSADRESSE:	JERNBANEVEIEN 97,99,101,103
ARBEIDETS ART:	BLOKK IV
TILTAKSHAVER:	NEDRE STABEKK AS
ANSVARLIG SØKER:	NEDRE STABEKK AS
ANSVARLIG UTFØRENDE:	NEDRE STABEKK AS

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 31.03.1995 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Kommunen har mottatt bekreftelse fra ansvarshavende om at manglene er rettet. Kommunen har ikke funnet grunn til å foreta egen avsluttende besiktigelse for blokkene. Befaring av utomhusarealene ble foretatt 22.06.2000.

Sandvika den 21.01.2003

Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Jon Erik Bye
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

ENERGIATTEST

Adresse	Jernbaneveien 99
Postnr	1369
Sted	STABEKK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	14
Bnr.	1083
Seksjonsnr.	8
Festenr.	0
Bygn. nr.	18530244
Bolignr.	H0102
Merkenr.	e302604b-f050-433d-a41a-6f1323664041
Dato.	13.01.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1995
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jernbaneveien 99
Postnr/Sted: 1369 STABEKK
Bolignr: H0102
Dato: 13.01.2023 8:44:59
Energimerkenr: e302604b-f050-433d-a41a-6f1323664041

Gårdsnr: 14
Bruksnr: 1083
Seksjonsnr: 8
Festenr: 0
Bygningsnr: 18530244

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Jernbaneveien 99

Nabolaget Stabekk - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	14 min 1.3 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 141 elever, 12 klasser	23 min 2 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	23 min 1.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	6 min 2.8 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Oslo International School 90 elever	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabekk stasjon Linje 145, 150, 213, 214	6 min 0.5 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	7 min 0.6 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	4 min 2 km
Furulund Linje 13	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.8 km

BARNEHAGER

Stabekk barnehage avd. Stabekk (1-... 45 barn	10 min 0.9 km
Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 53 barn	13 min 1.1 km
Skogveien barnehage (1-5 år) 57 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk Stasjon	6 min
Kiwi Stabekk	9 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	23 min
Stabekk Apotek	6 min
Bekkestua Vinmonopol	23 min

SPORT

Tennishall i Stabekk	12 min
Frem idrettsanlegg	12 min
EVO Stabekk	7 min
Fit4 Høvik	22 min

«Beste sted i Norge. Nære byen men fortsatt på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

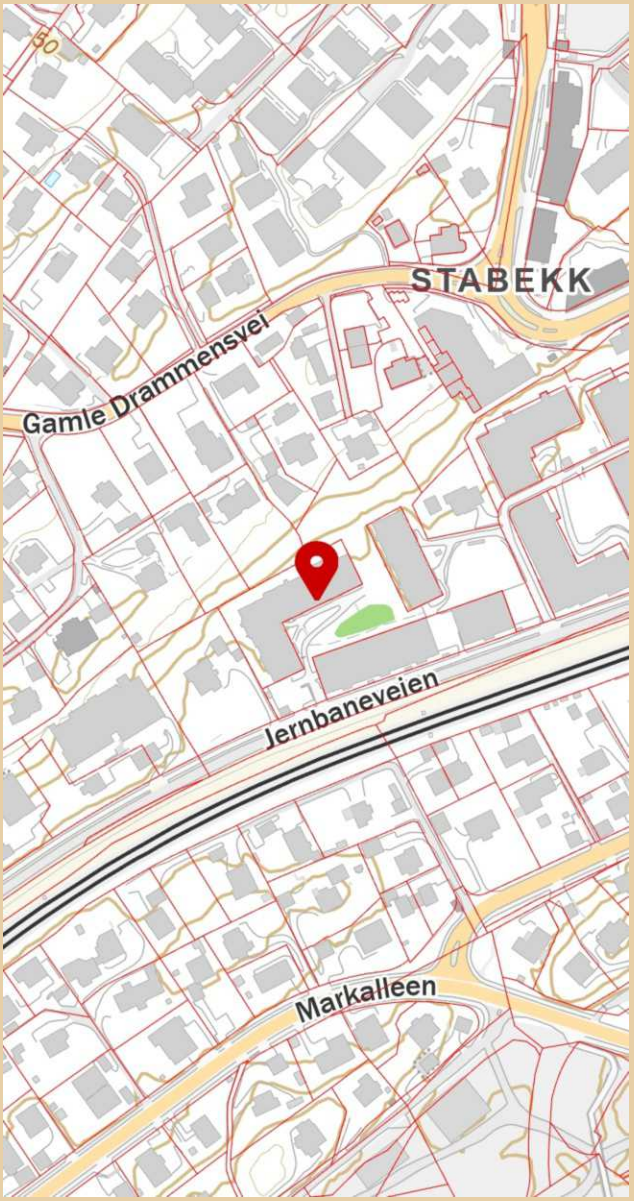
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
